

**Sygn. akt IV Ca 1344/12**

## POSTANOWIENIE

Dnia 13 września 2013r.

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Iwona Wróblewska-Pokora

Sędziowie SO Bożena Murawska-Kołota

SO Paweł Iwaniuk (spr.)

Protokolant Martyna Perzyńska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 września 2013r. w Warszawie

sprawy z wniosku A. J.

z udziałem M. G.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Otwocku

z dnia 30 kwietnia 2012 r., sygn. akt I Ns 252/08

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Otwocku do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 1344/12

## UZASADNIENIE

E. G. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w J. przy ul. (...) stanowiącej współwłasność jego w 1/2 części oraz uczestniczek A. J. i M. G. po 1/4. W wyniku darowania swego udziału uczestniczce A. J. odmówiono mu dalszego udziału w postępowaniu, zaś miejsce wnioskodawcy zajęła obdarowana. A. J. wniosła w konsekwencji o przyznanie jej własności całej nieruchomości z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestniczki.

Uczestniczka nie wykluczyła możliwości aprobaty spłaty, uzależniając ostateczną zgodę od wyjaśnienia wątpliwości dotyczących wyceny przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Rejonowy zaskarżonym postanowieniem zniósł własność nieruchomości poprzez przyznanie jej wnioskodawczyni i zasądził od niej na rzecz uczestniczki spłatę równowartości udziału uczestniczki w nieruchomości.

Sąd Rejonowy w toku postępowania ustalił, iż nieruchomości nie daje się podzielić, na co wskazują opinie biegłego ds. budownictwa, który wskazał, iż podział fizyczny budynku posadowionego na gruncie możliwy jest jedynie poprzez wydzielenie lokali, acz adaptacja wymagałaby znaczących nakładów, określonych szacunkowo. W konsekwencji wniosków tej opinii Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego ds. wydany nieruchomości, który określił

wartość nieruchomości, w tym budynku posadowionego na gruncie, a który to uległ zniszczeniu na skutek pożaru. Ustalenia obu opinii Sąd Rejonowy zaaprobował i w oparciu o nie dokonał rozstrzygnięcia uwzględniając żądanie wnioskodawczyni rozliczenia poniesionych przez nią na nieruchomości wspólnej nakładów.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła i wnioskodawczyni i uczestniczka. Wnioskodawczyni zarzuciła naruszenie przepisu art. 212 § 3 kc poprzez nierozłożenia zasądzonej spłaty na raty. W konsekwencji wniosła o zmianę orzeczenia w zakresie zasądzającym spłatę i o rozłożenie na 4 raty tego świadczenia. Uczestniczka zarzuciła natomiast naruszenie art. 211 kc poprzez wadliwe ustalenie, iż nieruchomości nie można podzielić i wniosła o dokonanie fizycznego podziału nieruchomości stosownie do posiadanych udziałów.

### **Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:**

Stosownie do treści art. 386 § 4 kpc sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. W ocenie Sądu Okręgowego, w niniejszym postępowaniu zachodzi konieczność przeprowadzenia takiego postępowania w całości.

Zwrócić należy uwagę, iż zgodnie z art. 211 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Sąd Rejonowy rozpoznając sprawę ograniczył się do ustaleń w zakresie możliwości dokonania podziału nieruchomości uwzględniając podział położonego na gruncie budynku mieszkalnego. Zaniechał wszakże ustalenia, czy istnieje możliwość dokonania podziału nieruchomości gruntowej w taki sposób, iżby jedna z nieruchomości była nieruchomością zabudowaną domem, druga zaś nieruchomością gruntową niezabudowaną. Konieczność dokonania tego rodzaju weryfikacji zyskuje dodatkowo na znaczeniu w sytuacji gdy budynek, który był posadowiony na działce, uległ zniszczeniu na skutek pożaru. Powyższe wiedzie do wniosku, iż postawiona przez Sąd Rejonowy teza o braku możliwości dokonania podziału nieruchomości w naturze i oparciu rozstrzygnięcia na regulacji art. 212 § 2 kc jest przedwczesna i dowolna. Nie zostało bowiem w tym zakresie przeprowadzone postępowanie dowodowe.

Zaniechanie zbadania możliwości dokonania fizycznego podziału nieruchomości gruntowej stosownie do posiadanych przez strony udziałów, powiązane ze zgłaszaniem przez obie strony żądaniem odmiennego podziału nieruchomości wymaga niewątpliwie przeprowadzenia postępowania dowodowego w tym zakresie. Ponieważ zarzuty apelacyjne dotyczą niejako zasady podziału, postępowanie dowodowe musi zostać przeprowadzone w całości, zwłaszcza zaś ustalenia czy na skutek zniszczenia budynku stanowi on jeszcze element podlegający restytucji. Dodatkowo w ramach zarzutu apelacyjnego podniesione zostały kwestie wartości nieruchomości i zmiany tej wartości w kontekście zniszczenia domu oraz możliwości jego restytucji, które to okoliczności także wymagają przeprowadzenia postępowania dowodowego.

W konsekwencji powyższego zachodzi konieczność uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd ustali czy istnieje możliwość dokonania odmiennego, niż zawierający podział nieruchomości budynkowej, podziału nieruchomości w naturze i dokona jej podziału stosownie do ustalonych możliwości, przy uwzględnieniu oświadczeń współwłaścicieli. Nadto ustali wartość poszczególnych działek oraz wyrówna ją poprzez stosowne dopłaty, biorąc pod uwagę stan budynku i możliwości jego restytucji. Dodatkowo, w wypadku wydzielania z przedmiotowej nieruchomości, działek gruntu nie mających dostępu do drogi publicznej, ustanowi stosowną służebność drogową na działce lub działkach powstałych w wyniku podziału nieruchomości objętej wnioskiem.

Mając powyższe na względzie orzeczono, na podstawie art. 386 § 4 kpc, jak w sentencji.